

Ověřování a potvrzování geometrického plánu

O nezbytnosti technického nástroje zvaného geometrický plán (GP) není pochybnosti. Vždy když byl opomenut (naposledy v počátcích restitucí), bylo to jen ke škodě věci. Formy GP se měnily a budou měnit tak, jak se mění doba, ve které vzniká, především technickými možnostmi a platným právním rámcem.

GP je podkladem listin, podle nichž se do katastru nemovitostí (KN) – a dříve do předchozích evidencí s výjimkou „pokřivených dob“ – zapisují nové právní skutečnosti k částem pozemků. Kdyby GP nebylo, stav KN by nebylo vůbec možné udržovat se skutečným stavem v terénu a ani se stavem právním. Tyto tři stavy se nikdy nemohou stoprocentně krýt, snahou je však eliminovat nedostatky.

V oblasti GP jsou pro to pojistkou dva nástroje: ověřování výsledků zeměměřických činností úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry („ověřování“) a potvrzování GP katastrálními úřady („potvrzování“). Jsou to nezbytné tradiční nástroje, i když se v praxi někdy zdá, jakoby se jednalo o vzájemný boj mezi podnikatelskou a úřednickou částí oboru geodézie a kartografie. Jedna strana hovoří o bujení „katastrálního folklóru“, druhá o „bezplatné výstupní kontrole“. Dlužno spravedlivě podotknout, že obojí se někdy zakládá na pravdě.

Mnohé je dáno tím, jak předpisy a především jejich aplikace v dennodenní a místní praxi činnost ověřování a potvrzování zbytečně překrývají. Místo aby tyto dva nezbytné akty použitelnost GP stupňovaly, tříští se na detailech. Počátek tohoto nedobrého stavu je v době minulé, kdy často tatáž osoba ověřovala i potvrzovala. Pak byla jedna z těchto činností čistě formální a k odhalování chyb (včetně nepoužitelnosti GP) došlo až při zápisu s listinou. Tehdejší možnosti oprav takových GP byly dostatečně pružné, na rozdíl od dnešního stavu. Do těch dob se však nemůžeme vracet. Rozdělením činnosti ověřování a potvrzování mezi „nepříbuzné“ osoby došlo ke snaze zachovat si „čistotu KN“ zvýšenou ostrahou.

Nicméně katastrální úřady mají stále v rukou nejhlavnější nástroje „čistoty KN“ při zápisech. Pokud by došlo k posílení odpovědnosti ověřovatele GP a užšího vymezení v oblasti potvrzování, muselo by to být s většími dopady pro ověřovatele při zápisech do KN. Až do těch situací, kdy objednatel žaluje zhotovitele (ověřovatele) za chybný GP, který zavinil zmařený právní úkon. Dobré pojištění by pak bylo základem klidného podnikání.

Za tuto tvrdší situaci bych se přimlouval z několika důvodů. Jednak tím odpadnou z větší části pověstné katastrální folklóry (ony důrazy na detaily v GP), jednak stoupne důležitost odborné práce zhotovitele a jeho ověřovatele. Těžiště tvorby GP je stejně v terénu, kam potvrzovatel nechodí, kam nevidí a přiznejme si, že často reálnou praxí v terénu ani nezná. Úkolem ověřovatele musí být garantovat odbornou úroveň („Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům“) se vším všudy. Ostatně je to jeho dílo, které prodává objednateli! Potvrzovatel pak v prvním sledu zajišťuje využitelnost GP pro KN a odmítá to, co se za GP jen tváří, co má základní chyby („Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel“).

Někdy by bylo důležitější více vyzpovídat zákazníka, k čemu má sloužit GP, více konzultovat s právníkem zákazníka (měl by být, nikoliv že ho zákazník následně vyhledá) atd. než ztrácet čas nad domluvy (hádkami) nad detaily GP, které často s využitelností GP nemají nic společného. Např. i GP s chybnou značkou kultury a jinou vadou „štábní kultury“ je využitelný. Garantem správnosti GP není množství kontrol (je zde navíc i dohled zeměměřických a katastrálních inspektorátů), ale spolupráce v přesněji vymezených oblastech tvorby GP. Měli bychom usilovat o zpřesnění jednotlivých kompetencí, jejichž dnešní praxe vznikla za specifické situace vzniku KN a pro budoucnost se jeví jako čím dál větší překážka.

Ing. Vladimír Svoboda
úředně oprávněný zeměměřický inženýr